

Taloudellinen loppuselvitys: Kiinteistö Laurilan kahvilarakennuksen ja majoitusrakennuksen peruskorjaus 2018 - 2019

454/10.06.04/2018

Tekninen lautakunta 25.09.2019 § 83

Rakennusinsinööri Kari Simola ja kiinteistöpäällikkö Pekka Alm 16.9.2019:

Kiinteistö Laurilan (Amandis) kahvilarakennuksen ja majoitusrakennuksen peruskorjauksen toteutukseen myönnettiin vuodelle 2018 yhteensä 320 000 euron määräraha, josta käyttö oli noin 194 000 euroa. Hankkeelle vuodelle 2019 on myönnetty tähän mennessä 390 000 euron määräraha, josta käyttö on noin 478 600 euroa.

Hankemäärärahalla toteutettiin kahvilarakennuksen osittain lahonneiden alapohjarakenteiden uusimistyöt, kahvilarakennuksen keittiön päädyn julkisivun lahonneiden alimpien hirsikertojen uusimistyöt, terassin puoleisen julkisivun laudoituksen uusimistyöt, keittiötilojen rakenteelliset peruskorjaustyöt ruoanvalmistukseen soveltuviksi, LVIS-järjestelmien uusimiset, keittiön alapohjarakenteiden uusiminen, ikkunoiden uusimiset sekä vanhan vesikatteen pinnoitustyöt.

Kahvilarakennuksen toisessa kerroksessa jouduttiin tekemään rakenteellisia muutostöitä taloteknisten töiden johdosta mm. yläkerran rappujen siirtäminen, keittiöön liittyvät hormi- ym. työt.

Vuokralaisen hankintaan sisältyi keittiön laitteet ja kalusteet sekä muiden tilojen kalustaminen kytkentöineen. Muilta osin infran rakentaminen pintarakenteineen kuuluivat vuokranantajalle.

Lisäksi vuokralainen halusi laajentaa sisäpihan terassia. Tällöin sovittiin, että vuokralaisen hankintaan kuului terassilaajennuksen pintarakenteiden asennustyöt. Perustustyöt kuuluivat sovitun mukaisesti vuokranantajalle.

Majoitusrakennuksessa toteutettiin huoneistojen 5 ja 6 kantavien alapohjarakenteiden uusimistyöt sekä Nunnakadun puoleisten perustusten vahvistustyöt johtuen Nunnakadun rakennekerrosten aiheuttamasta maanpaineesta luonnonkiviperustuksiin. Huoneistojen 1-4 alapohjarakenteiden osalta toteutettiin vanhojen niska- ja lattiapalkkien tuennat. Huoneistoissa tehtiin kantaviin rakenteisiin muutoksia perustuksista lähtien, jotta huoneistoissa tehtyjä muutostöitä voitiin vuokralaisen suunnittelemassa laajuudessa toteuttaa. Lisäksi huoneistot peruskorjattiin täyttämään nykyiset palo- ja äänitekniset vaatimukset sekä samalla majoitusrakennuksen lämmöneristystä lisättiin nykymääräysten mukaiseksi. Majoitusrakennuksessa toteutettiin myös LVIS- järjestelmien uusimiset.

Kiinteistön piha-alueella toteutettiin kuivatusjärjestelmien uusimiset rakentamalla salaojat sekä rakentamalla piha-alueen sadevesien poisjohtamiset

rakennuksen ulkopuolelle, jotka aikaisemmin ovat valuneet kahvilarakennuksen päätyseinää vasten sekä perustuksiin aiheuttaen kosteusvaurioita. Lisäksi terassin huomattava laajentaminen alkuperäisestä aiheutti piha-alueella muutostöitä esteettömän kulkuyhteyksien säilymisen johdosta.

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 24.10.2018 kiinteistö Laurilan peruskorjaustyöt toteutettavaksi siten, että kahvilarakennukseen liittyvät peruskorjaustyöt toteutetaan kokonaisurakalla kokonaishintaan 197 000 euroa sekä majoitusrakennukseen liittyvät peruskorjaustyöt toteutetaan puitesopimuskumppaniperusteisesti laskutyönä hyväksytyjen tuntikirjausten mukaisesti. Kokouksessa urakoitsijaksi päätettiin valita Rakennus-Kylänpää Oy, joka oli halvimman tarjouksen jättänyt urakoitsija.

Vuokralaisen kahvila- ja majoitustoiminta päättyivät 2018 syyskuun loppuun mennessä ja rakennusten tyhjennys peruskorjaustöitä varten sovittiin tehtäväksi lokakuun aikana.

Peruskorjaustyöt käynnistyivät marraskuussa kahvilarakennukseen liittyvillä sisäpuolisilla purkutöillä, jolloin varsin pian todettiin yhdessä urakoitsijan sekä suunnittelijoiden kanssa, että perustukset ja alapohjan rakenteet olivat erittäin huonossa kunnossa ja perustukset jouduttiin uusimaan kokonaisuudessaan samoin alapohjan kantavat rakenteet aikoinaan tehtyjen virheiden johdosta. Näistä korjaustoimenpiteistä sovittiin, että ne toteutetaan tuntiperusteisesti laskutyönä hyväksytyjen tuntikirjausten mukaisesti, koska ne eivät sisältyneet alkuperäisiin peruskorjaustöihin.

Vuokralaisen liiketoiminnan kannalta oli tärkeää, että kahvilan peruskorjaustyöt valmistuisivat alkuperäisen aikataulun mukaisesti eli viikolla 16, joka oli pääsisäisviikko. Kahvilan peruskorjaustyöt saatiin vuokralaiselle luovutuskuntoon 18.4.2019 aikataulun mukaisesti. Majoitusrakennuksen valmistumisen aikataulu oli yhteisesti sovittu siten, että huoneet voitiin luovuttaa vuokralaiselle kalustamista varten 28.5.2019. Piha-alueen ja terassin luovutus ja vastaanotto pidettiin 3.6.2019, jolloin myös rakennustarkastaja suoritti kiinteistön lopputarkastuksen.

Kiinteistö Laurilan (Amandis) taloudellinen loppuselvitys:

1.	Rakennus-Kylänpää Oy: Kahvilarakennus	
	- urakkasopimuksen mukaiset työt	197 000 €
	- urakan ulkopuoliset puitesopimushankinnat	64 965 €
2.	Rakennus-Kylänpää Oy: Piha-alue	
	- ulkopuoliset pihatyöt sisältäen sadevesilinjan, salaojituksen ja tukimuurin työt	19 510 €
3.	Rakennus-Kylänpää Oy: Majoitusrakennus	
	- puitesopimushankinnat	236 216 €
	Kaikki Yhteensä (alv 0%)	517 691 €

OHEISMATERIAALI: Vastaanottopöytäkirja, taloudellinen loppuselvitys

Lisäksi seuraavat tilalaitoksen erikseen tilaamat kiinteistö Laurilaan liittyvät

työt:

4.	Peltisetti Oy: Kahvilarakennus (alv 0 %) - kahvilarakennuksen vesikaton kunnostus	7 613 €
5.	Rakennusliike Tommi Sohlman Oy: Kahvila (alv 0%) - sisäpihan terassilaajennuksen perustukset sekä kahvilan merenpuoleisen seinälaudoituksen uusiminen	12 900 €
6.	Sähkö Oy: Paloilmoitinjärjestelmän uusiminen - kahvilarakennus ja majoitusrakennus	7 040 €
7.	Suomen Hormistokeskus Oy: Kahvilarakennus - vanhan hormirakenteen kunnostus	2 518 €
8.	Rakennuttajan kustannukset mm. suunnittelu ja kopiokulut, lupamaksut, valvonta, kulutusmaksut ym.	59 070 €
9.	Tämän lisäksi kiinteistö Laurilassa tehtiin kiireellisenä ennakkokorjauksena vuoden 2018 talvikautena hotellirakennuksen huoneiston nro 6 perustusten ja alapohjarakenteiden peruskorjaustyöt siellä havaittujen sisäilmaongelmien (hajuhaitta, rakenteiden turvallisuusongelmat) johdosta. Peruskorjaustyöt tehtiin pääasiassa tilalaitoksen omana työnä. Huoneistoon tehtiin myös väliaikaiset talotekniset työt, jotta se saatiin kesäajaksi vuokralaisen käyttöön.	65 724 €
	Em. erikseen tilatut työt yhteensä:	154 865 €
	Kiinteistö Laurilan peruskorjaushankkeen kaikki kustannukset vv. 2018 - 2019 yhteensä	672 556 €

Kiinteistö Laurilan kahvilarakennuksen ja majoitusrakennuksen peruskorjaukseen vuodelle 2019 oli määrärahaa yhteensä 390 000 euroa ja peruskorjauksen vuoden 2019 lopulliset kustannukset olivat yhteensä 478 559 euroa, jotka ylittävät myönnetyn määrärahan yhteensä 88 559 eurolla.

TEKNINEN JOHTAJA:

Tekninen lautakunta hyväksyy kiinteistö Laurilan (Amandis) peruskorjaushankkeen taloudellisesta loppuselvityksestä laaditun selvityksen ja esittää sen edelleen kaupunginhallitukselle tiedoksi.

Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että peruskorjaushankkeelle myönnetään 90 000 euron lisämääräraha, koska hankkeen rakenteelliset muutostyöt kasvoivat ennakoitua suuremmiksi.

TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Teknisen johtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 21.10.2019 § 330

Oheismateriaali:

- Laurilan (Amandiksen) kiinteistön peruskorjaushankkeen vastaanot-topöytäkirja ja taloudellinen loppuselvitys

KAUPUNGINJOHTAJA:

Kaupunginhallitus merkitsee Laurilan kiinteistön peruskorjaushankkeen taloudellisen loppuselvityksen tiedoksi.

Lisämäärärahaesitys tuodaan käsittelyyn muiden talousarvion 2019 muutosesitysten yhteydessä.

KAUPUNGINHALLITUS:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.